

北京工商大学火灾自动报警系统 及水系统维护保养服务合同

合同编号: A1-2026-054

招标编号: BMCC-ZC26-0380

项目编号: BMCC-ZC26-0380

项目名称: 2026-2028年度北京工商大学火灾自动报警系
统及水系统维护保养服务

服务内容: 火灾自动报警系统及水系统维护保养

甲 方: 北京工商大学

乙 方: 北京志法建设工程有限公司

签署日期: 2026年6月29日

合 同 书

北京工商大学(以下简称“甲方”)：2026-2028年度北京工商大学火灾自动报警系统及水系统维护保养服务(项目名称)中所需火灾自动报警系统及水系统维护保养服务在2026年经 北京明德致信咨询有限公司 (招标代理机构)以 BMCC-ZC26-0380 号采购文件在国内进行公开招标采购，经评审委员会评定 北京志法建设工程有限公司 (以下简称“乙方”)为成交人。甲、乙双方同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

一、合同文件

下列文件构成本合同的组成部分，彼此相互解释，相互补充。

为便于解释，组成合同的多个文件的优先支配次序如下：

1. 本合同书（含合同附件）
2. 成交通知书
3. 补充协议
4. 响应文件
5. 采购文件

二、维保范围

（一）阜成路校区消防系统及设施。

西教学区：图书馆、综合楼、外事楼、西区食堂、居然商科楼（教一楼）、教二楼、德信汇福楼（教三楼）、中一楼、中二楼、中三楼、校医院、西区12号楼、东门小二楼、后勤办公楼及校区内所有室外消防设施（含消火栓、接合器、消防水箱等）。

东教学区：科教楼北楼、耕耘楼及配楼、化工实验楼、1号楼、阶梯教室、礼堂、东区食堂、国际公寓、东区8号楼、彤程宁致楼（东9号楼）、学生公寓3号楼、学生公寓4号楼、学生公寓5号楼、东区14号楼、北二街实验楼、中水站实验楼，及校区内所有室外消防设施（含消火栓、接合器、消防水箱等）。

西家属区：甲3楼、甲4楼、电子楼、甲6楼、甲8楼、甲9楼、西区前楼、西区青年公寓、老干部活动中心，及家属区内所有室外消防设施（含消火栓、接合器、消防水箱等）。

东家属区：甲2楼、轻甲4号楼、甲8楼、东区青年公寓及家属区内所有室外消防设施（含消火栓、接合器、消防水箱等）。

（二）良乡校区消防系统及设施。

东区（教学区）：钟楼、文体馆、数学与统计学院、游泳馆、工科实验楼、工一楼、工二楼、健盛楼（工三楼）、师生服务中心、法学院、文二楼、文三楼、传媒与设计学院A楼、传媒与设计学院B楼、配电室（1号开闭站）、外事接待中心、学术交流中心、图书馆；校区内所有室外消防设施（含消火栓、接合器、消防水箱等）。

中区（生活区）：行政楼、配电室（2号开闭站）、综合南楼、经济学院、综合北楼、学生公寓楼1-10号楼、公共事务处办公楼、商学院、工科实训基地（金工车间）、轻工食品大楼AB座、健康驿站；校区内所有室外消防设施（含消火栓、接合器、消防水箱等）。

西区（二期）：二期学生活动中心，锅炉房，学生公寓楼11-14号楼；校区内所有室外消防设施（含消火栓、接合器、消防水箱等）。

以上所列范围之外的其他建筑和公共区域及地下消防管网等所涉及的消防系统及设施、设备、器材均在维修保养范围之内。

三、维保内容

1. 火灾自动报警及消防联动控制系统；
2. 自动喷淋灭火系统；
3. 防火卷帘门系统；
4. 防火门及活动式防火分隔设施；
5. 火灾应急照明和疏散指示标识系统；
6. 消防电梯、消防通讯设备及火灾应急广播系统；
7. 消防供电和配电系统；
8. 消防供水系统；
9. 室外消火栓系统；
10. 室内消火栓系统；
11. 疏散楼梯、疏散电磁门；
12. 机械排烟和机械加压送风系统；
13. 电气火灾监控系统；
14. 消防电源监控系统；
15. 气体灭火系统。

具体情况见附件1。

四、维护保养标准

(一) 火灾自动报警及消防联动控制系统

项目	内容	方法
火灾自动报警控制器	检查控制器面板仪表显示；指示灯工作状态；控制器内部元器件进行清洁；接线端子检查；控制器功能自检测试。	检查的相应项目均为正常后，对元器件进行除尘清洁；接线端子螺丝线头拧紧；控制器功能测试应正常。
电源部分	主备电进行自动切换试验；备电进行充放电试验；进行报警控制及联动控制测试。	检查的相应项目均为正常，主、备电自动切换应正常；备电充放电试验应正常；报警控制及联动测试应符合国家相关规定及标准。
控制线路	检查系统线路，回路联动控制线，绝缘性能、绝缘电阻、接头是否有松动现象。	检查的相应项目均为正常，接地保护均应符合规范要求，线接头松动部位应修复。
感烟探测器、感温探测器	感烟探测器进行加烟试验；感温探测器进行加温度试验；试验探测器动作及指示灯显示。	采用专用机具加烟、温试验；并检查探测器动作及指示显示应符合国家相关规定及标准。
警报装置	检查、试验火灾警报装置的声光显示功能。	警报装置的声光显示通过探测器、主机自检试验均为正常。
楼层复示盘	检查测试复示盘报警显示功能。	报警、消音、复位功能均为正常。
系统试验及故障排除	检查测试系统运行中故障。	修复系统运行中故障、确保系统正常运行。
与消防控制中心联动部分	检查测试信号电压、电源电压数值是否正常；控制线路绝缘电阻值、控制指示灯工作状态及反馈信号；控制器及联动控制箱（柜）接地部分；进行消防通讯对讲通话试验。	检查测试的相应项目均为正常，发现问题及时处理、确保系统正常运行。

(二) 自动喷淋灭火系统

项目	内容	方法
喷淋头	外观检查喷淋头使用情况；定期进行泄水试验；有无渗漏部位。	检查的相应项目均为正常；确保喷淋头及其接口附件完好，无渗漏、发现有问題部位喷头应更换。
喷淋泵	手动、自动启泵及联动控制试验、启泵供水压力试验。	检查的相应项目均为正常；水压应符合设计要求；泵组转速应正常；转轴部位应加润滑油保养。
喷淋泵控制柜	检查测试控制柜电器元件、仪表显示；试验控制柜的控制功能；测试控制柜联动控制报警功能。	检查的相应项目均为正常；启、停泵应正常；联动控制显示信号均应正常。
湿式报警阀	检查测试、进行放水试验；验证供水能力；并检查湿式报警阀、水流指示器、信号阀与消防控制中心联动控制功能及信号显示。	检查的相应项目均应正常；联动控制及信号显示均应正常。
管网、阀门及支架	检查管网、阀门、水泵接合器使用情况；有否渗漏；开启情况。	检查的相应项目均应正常；阀门手柄丝扣部位应加润滑油保养；管网及吊架脱漆部位应补刷油。
消防水池	检查消防水池、水箱及气压供水设备、水位、水池进出口管网及阀门使用情况。	检查的相应项目均应正常；确保供水系统正常运行；水压应达到设计要求。
系统试验	检查喷淋泵组启、停运行转情况设备进行测定检查；定期加润滑油保养，水压测定。	检查的相应项目均应正常；确保供水系统正常运行，水压应达到设计要求。
自动喷淋联动控制部分	检查试验喷淋控制柜与消防中心联动功能、反馈信号。	检查测试的相应项目均为正常。

(三) 防火卷帘门系统

项目	内容	方法
防火卷帘联动	试验防火卷帘联动升降功能，	模拟探测器报警后，联动测试防火卷帘门自动

动控制部分	检测控制信号及反馈信号。	落下，检查测试的相应项目均为正常。
-------	--------------	-------------------

(四) 防火门及活动式防火分隔设施系统

项目	内容	方法
防火门部分	检测防火门与防火门释放器的连接；控制信号及反馈信号。	通过手动或相应报警点模拟报警后联动测试，检查测试的相应项目均为正常。
活动式防火分隔设施	检查外观，关闭效果；测试防火分隔设施功能是否正常。	通过定期巡视检查，发现问题及时解决。

(五) 火灾应急照明和疏散指示标识系统

项目	内容	方法
应急照明部分	检查应急照明灯备电使用功能、充电功能。	模拟消防状态下，应能正确投入备用电源，检查测试的相应项目均为正常，若备电无电压情况下，应通知甲方更换修复。
安全、疏散指示部分	检查安全出口灯、疏散指示灯主、备电使用功能、充电功能。	检查测试的相应项目均为正常，若备电无电压情况下，应通知甲方更换修复。

(六) 消防电梯、消防通讯设备及火灾应急广播系统

项目	内容	方法
消防电梯迫降部分	进行强制电梯迫降试验，采用人工控制和自动控制检查；并检查控制功能及信号反馈情况。	检查测试的相应项目均为正常，确保火灾扑救工作安全使用。
消防通讯设备及火灾应急广播	检测紧急广播系统的功放、麦克风、喇叭，对讲、直通电话系统；紧急广播的联动功能。	通过实际通话及模拟报警后联动选区、放音等，检查测试的相应项目均为正常。

(七) 消防供电和配电系统

项目	内容	方法
消防供电配电系统	检测消防专用配电柜、开关柜及消防用电设备双电源末端切换箱。消防备用发电设备。	检查备用电源（EPS、UPS、自备发电机）的外观，检查自备发电机的储油量是否符合设计要求，实际启动发电机，模拟发电运行，检查测试的相应项目均为正常。

(八) 消防供水系统

项目	内容	方法
消防供水系统	检查消防水池、消防恒压气压给水设备, 各种阀门应处正常状态。检查各水泵应能正常运行, 检查双回路电源自投柜切换应为正常, 检查消防控制中心控制各台泵的启动和停止。	转动各水泵转子, 检查转子应为灵活, 关掉控制柜主回路电源开关, 检查控制柜二次回路, 检查转换开关、按钮、指示灯应为正常、手动或自动模拟起泵, 测试起泵时应为正常、检查继电器、分合器应为正常。模拟火警状态下, 检查其中一台泵故障时自动切换备用泵功能。

(九) 室内消火栓系统

项目	内容	方法
消火栓箱	检查消火栓箱内水带、水枪、卷盘、供水阀及其配件。	检查箱内零配件齐备无损情况下, 有渗漏部位应急时修复; 对卷盘转动部位、供水阀加润滑油保养; 箱内清洁后, 箱体加封条管理。
消火栓按钮	抽查测试楼层设置的启泵用的消火栓按钮工作状态。	远程启泵消火栓按钮动作功能应正常。
消火栓泵	手动、自动启泵及联动控制试验, 启泵供水压力试验。	手动、自动启泵应正常、水压应符合设计要求; 泵组转速应正常; 转轴部位应加润滑油保养。
消火栓泵控制柜	检查测试控制柜电器元件、仪表显示、试验控制柜的控制功能、测试控制柜联动控制报警功能。	检查的相应项目均应正常; 启、停泵应正常; 联动显示信号应正常。
管网、阀门及支架	检查管网、阀门、水泵接合器使用情况有无渗漏、开启情况。	检查的相应项目均应正常; 阀门手柄丝扣部位应加润滑油保养; 管网及吊架脱漆部位应补刷油。
消防水池	检查消防水池、消防水箱及气压供水设备; 水位; 水池进出阀门	检查的相应项目均应正常; 阀门应完好无渗漏。

	及管网使用情况。	
系统试验	检查消火栓泵组启、停运转情况、设备进行测定；检查、定期加润滑油保养；水压测试。	检查的相应项目均应正常；确保供水系统正常运行，水压应达到设计要求。
消火栓联动控制部分	检查试验消火栓控制柜与消防中心联动功能、反馈信号。	检查测试的相应项目均为正常。

(十) 室外消火栓及给水管网系统

项目	内容	方法
地下消火栓系统	建筑室外消火栓的数量应根据室外消火栓设计流量和保护半径经计算确定，保护半径不应大于 150.0m，每个室外消火栓的出流量宜按 10L/s~15L/s 计算。 室外消火栓宜沿建筑周围均匀布置，且不宜集中布置在建筑一侧；建筑消防扑救面一侧的室外消火栓数量不宜少于 2 个。	通过定期巡视检查，发现问题及时解决。
地下给水管网系统	室内消火栓环状给水管道检修时应符合下列规定： 1. 室内消火栓竖管应保证检修管道时关闭停用的竖管不超过 1 根，当竖管超过 4 根时，可关闭不相邻的 2 根； 2. 每根竖管与供水横干管相接处应设置阀门。	通过定期巡视检查，发现问题及时解决。

(十一) 疏散楼梯、疏散走道、疏散门

项目	内容	方法
疏散楼梯、疏散走道、疏散门	疏散楼梯、走道（含疏散楼梯间、前室、疏散走道、安全出口）是否畅通无阻挡物。	通过定期巡视检查，发现问题及时清理。

(十二) 机械排烟和机械加压送风系统

项目	内容	方法
机械排烟系统	正常工作状态下，排烟风机电控柜应处于自动状态；检查配电装置的工作状况，手动和联动测试排烟风机、排烟口启停功能。	每月对排烟风机、排烟口手动启停测试，每季度测试排烟系统远程启停功能，每年测试排烟系统联动控制功能并进行排烟性能测试。

机械加压送风系统	正常工作状态下，正压送风机电控柜应处于自动状态；检查配电装置的工作状况，手动和联动测试送风机、送风口启停功能。	每月对正压送风机、送风口手动启停测试，每季度测试正压送风系统远程启停功能，每年测试正压送风系统联动控制功能并进行送风性能测试。
----------	---	---

(十三) 电气火灾监控系统

项目	内容	方法
电气火灾监控系统	<p>每天应对系统进行一次检查，检查内容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 对系统各部件进行外观检查， 2. 检查监控器的实时显示数据是否在正常范围内。 3. 每月至少对系统进行一次检查，并打印整理系统的月度运行维护报告。检查内容如下： 4. 对现场监控器逐个进行自检和漏电试验检查，应功能完好、动作正常； 5. 检查主机的数据接收和事件记录是否完整准确。 <p>每年至少应对系统进行一次监控报警和故障报警记录的检查。</p>	通过定期检查，发现问题及时解决。

(十四) 消防电源监控系统

项目	内容	方法
消防电源监控系统	<p>每天应对系统进行一次检查，检查内容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> a) 对系统各部件进行外观检查， b) 检查监控器的实时显示数据是否在正常范围内。 <p>每月至少对系统进行一次检查，并打印整理系统的月度运行维护报告。检查内容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> a) 对现场监控器逐个进行自检和漏电试验检查，应功能完好、动作正常； b) 检查主机的数据接收和事件记录是否完整准确。 <p>每年至少应对系统进行一次监控报警和故障报警记录的检查。</p>	通过定期检查，发现问题及时解决。

(十五) 气体灭火系统

项目	内容	方法
系统组件	对灭火剂存储容器、选择阀、单向阀、	检查的相应项目均应正常；组件应齐

	高压软管、集流管、启动装置、管网及喷头等组件进行外观检查处理。	备无损；存在的质量问题应及时修复。
存储容器和启动瓶	检查灭火剂存储容器内的压力和启动瓶的压力；气瓶称重检查；有无泄漏部位。	检查的相应项目均应正常；压力低于设计压力 95%时，应给以补充。
控制主机	检查控制主机面板、仪表显示及指示灯工作状况；内部元器件进行清洁；接线端子检查；功能自检测试。	检查的相应项目均应正常；功能自检测试应正常。
气瓶间设备及管网	检查灭火剂输送管道及吊、支架固定情况；管网油漆脱落部位进行处理；输送管道有无损伤堵塞现象；高压软管是否有变形、裂纹及老化现象。	检查的相应项目均应正常；存在质量问题应及时修复。
系统试验	气体灭火系统结构比较复杂、又是中、高压系统；应定期检查并对防护区的开口情况进行检查。	维护管理人员必须经考试合格的专业人员负责检查和维护，防护区的开口情况、用途及可燃物种类、数量、分布情况均应符合原设计规定。
气体灭火联动控制部分	检查试验气体灭火控制器与消防中心联动功能、反馈信号。	检查测试的相应项目均为正常。

五、维护保养工作安排

(一) 火灾自动报警与消防联动控制系统

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	1. 检查烟感、温感外观、安装状况。
	2. 检查手动报警按钮外观、安装状况。
	3. 检查火灾自动报警控制器各项使用功能。
	4. 测试探测器、手动报警按钮报警功能，及时更换已损或丢失探头，按钮玻璃。
季检	1. 按照规范要求对探头、手动报警按钮、消火栓按钮抽查，不少于 25%火灾模拟试验。
	2. 检查火警时在自动状态下能准确显示报警地址和联动警铃报警。

	3. 检查火警时在自动状态下能准确联动相关消防设备、启动消火栓泵、喷淋泵、打开风阀、联动风机、关闭防火阀、接通广播、启动警铃、电梯迫降等。
	4. 检查火警时，消防中心应能接收到各设备动作后反馈信号。
	5. 对报警控制器、各楼层消防控制线接线箱、联动控制柜进行清洁保养。
	6. 对消防电源进行 1-3 次主、备电的自动切换。
	7. 测试切断交流电源，投入备用电源并充分放电，记录放电时间和电压值。
半年检	1. 对报警控制器、消防控制线接线箱、联动控制柜、通讯主机内电器元件进行清洁保养。
	2. 进行一次强切非消防电源功能试验。
年检	1. 对备用电源进行 1~2 次放电试验；1-3 次主电源和备用源切换试验，检查内容包括：消防联动控制柜、消防主机、通讯主机 CRT 平面显示系统检查。
	2. 定期对有问题的探头进行清洗。
	3. 按照规定比例、对设备分系统进行一次检测。

(二) 自动喷淋灭火系统

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	1. 巡视检查喷淋头是否完好、有无异物。应保持备用数量不少于使用数量的 1%。
	2. 启动运行一次喷淋主泵。
	3. 检查末端试水装置、末端压力表值（应符合设计要求）。
	4. 对进水阀、报警阀进行外观检查，并确保系统处于无故障状态。
	5. 检查喷淋管道上各种阀门的铅封、锁链应完好，并处于设计位置。管道接口及阀门应无渗漏现象。
	6. 检查喷淋水泵接合器、确保接口完好，无渗漏。
	7. 启动稳压泵、观察压力上升情况，消防控制中心显示其动作信号、人工放水观察稳压泵自动启动和停止后的压力情况。
季检	1. 检查喷淋泵启动时，消防控制中心显示其动作信号、自动状态时，消防中心能否控制其启动和停止。

	<p>2. 实际放水测试各喷淋系统，并检查以下内容：</p> <p>(1) 水流指示器应动作，消防控制中心应收到其报警信号并显示所在位置。</p> <p>(2) 楼层对应的湿式报警阀应动作，报警阀动作时上、下腔压力应正常。</p> <p>(3) 湿式报警阀动作时，压力开关应动作，消防控制中心应收到其报警信号并显示所在位置。</p> <p>(4) 湿式报警阀动作时，水力警铃应报警、铃声响应，应能达到报警效果。</p>
半年检	启、闭信号阀、检查消防中心应收到关闭信号并显示所在位置。
年检	1. 检测喷淋泵远控启泵及信号反馈状况。
	2. 消防水箱及消防气压给水设备，并检查其消防储备水位。
	3. 消防气压给水设备的水应根据当地环境、气候条件不定期更换。
	4. 管路：检查系统管路有无腐蚀渗漏，湿式系统管路内的水应定期排空，冲洗后及时补水。
	5. 定期清洗湿式报警阀。
	6. 对系统进行一次检测。

(三) 防火卷帘门系统

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	1. 防火卷帘门是否处于正常的开启或闭合状态，外观是否完好，及时清除上述设备附近影响其正常关闭和开启的障碍物。
	2. 对防火卷帘门升降功能的手动启动、电动启动及机械应急启动做控制试验。
半年检	对防火卷帘门的轨道、卷门机轴进行润滑保养。
年检	通过报警联动，检查防火卷帘门的升降功能以及动作信号的反馈显示。

(四) 防火门及活动式防火分隔设施

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	1. 防火门、电动防火门、防火卷帘门是否处于正常的开启或闭合状态，外观是否完好，及时清除上述设备附近影响其正常关闭和开启的障碍物。
	2. 对防火门启闭功能、防火卷帘门升降功能的手动启动、电动启动及机械应急启动做控制试验。
半年检	对防火门的铰链、闭门器及防火卷帘门的轨道、卷门机轴进行润滑保养。
年检	通过报警联动，检查电动防火门的开启或关闭功能、防火卷帘门的升降功能以

	及动作信号的反馈显示。
--	-------------

(五) 火灾应急照明和疏散指示标识系统

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	1. 巡检设备应处于正常工作状态。
	2. 检查出口疏散指示灯应齐全，发光应正常。
	3. 检查出口指示灯，测试试验按钮转换亮灯。
	4. 模拟火灾切换市电，检查疏散灯亮为正常。
	5. 检查应急灯在火灾时能自切换成应急照明为正常。
季检	对火灾事故照明灯，疏散指示灯表面进行清洁保养。
年检	出口指示灯应定期对其电池进行放电一次。

(六) 消防电梯、消防通讯设备及火灾应急广播系统

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	1. 检查功放机工作应为正常。
	2. 检查麦克风播音应为正常。
	3. 检查吊顶喇叭、挂壁音箱有无脱落部位。
	4. 检查消防电梯的紧急按钮外观、消防电话主机、座机和电话插孔及对讲系统的外观。
季检	1. 检查喇叭、音箱音量应为正常。
	2. 模拟火灾事故情况下，消防广播应为正常。
	3. 测试电梯迫降功能(手动及联动)。
	4. 测试主机、分机双向呼叫、通话功能及音质。
	5. 测试手动选层广播和广播强制切换功能。
半年检	1. 测试火警状态下，联动消防紧急广播启动播放功能。
	2. 测试广播喇叭的音量及音质。

(七) 消防供电和配电系统

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	检测消防专用配电柜、开关柜及消防用电设备双电源末端切换箱是否处于正常的工作状态。查看备用电源（EPS、UPS、自备发电机）的外观，查看自备发电机的储油量是否符合设计要求，完成对全部设备的查看。

季检	测试消防用电设备处双电源末端切换装置能否正常自动切换。
半年检	测试自备发电机，模拟发电运行测试。

(八) 消防供水系统

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	1. 检查消防水池、消防恒压气压给水设备、检查消防储备水位及消防恒压气压给水设备水量和水压应为正常，检查各种阀门应处正常状态，发现故障应及时进行修理。
	2. 检查吸水环管及阀门是否有渗漏和锈蚀现象，检查水泵吸入和输出管道上各阀门应处于正确位置。
	3. 转动各水泵转子，检查转子应为灵活。
	4. 检查双回路电源自投柜切换应为正常，相序应一致。
	5. 检查水泵控制柜电源电压及指示灯应为正常。
	6. 关掉控制柜主回路电源开关，检查控制柜二次回路，检查转换开关、按钮、指示灯应为正常、手动或自动模拟启泵，测试启泵时正常、检查继电器、分合器应为正常。
	7. 手动启动各台泵，检查水泵应可以正常运转，压力能有保证。
季检	1. 模拟火警状态下，检查其中一台泵故障时自动切换备用泵功能。
	2. 模拟火警状态下，检查在消防控制中心应能控制各台泵的启动和停止。检查水泵启动时，消防控制中心应显示动作信号。

(九) 室内消火栓系统

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	1. 检查消火栓、供水管道及配置的消防部件。
	2. 检查箱内消防水枪、水带、消防卷盘接口、栓头等配件齐备，加封条管理。
	3. 检查减压阀、低压端压力表读数应处于正常范围。
	4. 检查消火栓管道上各种阀门应处于设计位置，管道接口及阀门应无渗漏现象。
	5. 启动消火栓泵、试验运行。试验完毕后在最不利点的消火栓处（天面层）放水，并观察出水压力及流量。
	6. 检查消防中心与水泵远程控制线路，进行自动与手动切换试验。
	7. 检查和测试消火栓系统状况。

	8. 定期对进水阀、报警阀进行外观检查，并确保系统处于无故障状态。
	9. 消防水池、消防水箱及消防气压给水设备的检查，并检查其消防储备水位。
	10. 检查水泵接合器、确保接口完好，无渗漏。
	11. 启动稳压泵、观察压力上升情况，消防控制中心显示其动作信号、人工放水观察稳压泵自动启动和停止后的压力情况。
季检	检查消火栓泵启动时，消防控制中心显示其动作信号、自动状态时，消防中心能否控制其启动和停止。
半年检	检查消火栓泵启动时出水情况，出口压力应正常。
年检	1. 消火栓箱及水泵控制柜内进行清洁保养。
	2. 消防气压给水设备的水应根据当地环境、气候条件不定期更换。
	3. 报警按钮，指示灯及控制线路应正常。
	4. 消防水箱和气压给水设备的玻璃水位计，两端的角阀，在不进行水位观察时应关闭。
	5. 对系统进行一次检测。

(十) 室外消火栓系统及给水管网系统

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	1. 检查消火栓、供水管道及配置的消防部件。
	2. 检查箱内消防水枪、水带、消防卷盘接口、枪头等配件齐备，加封条管理。
	3. 检查减压阀、低压端压力表读数应处于正常范围。
	4. 检查消火栓管道上各种阀门应处于设计位置，管道接口及阀门应无渗漏现象。
	5. 启动消火栓泵、试验运行。试验完毕后在最不利点的消火栓处（天面层）放水，并观察出水压力及流量。
	6. 检查消防中心与水泵远程控制线路，进行自动与手动切换试验。
	7. 检查和测试消火栓系统状况。
	8. 定期对进水阀、报警阀进行外观检查，并确保系统处于无故障状态。
	9. 消防水池、消防水箱及消防气压给水设备的检查，并检查其消防储备水位。
	10. 检查水泵接合器、确保接口完好，无渗漏。
	11. 启动稳压泵、观察压力上升情况，消防控制中心显示其动作信号、人工放水观察稳压泵自动启动和停止后的压力情况。

季检	检查消火栓泵启动时，消防控制中心显示其动作信号、自动状态时，消防中心能否控制其启动和停止。
半年检	检查消火栓泵启动时出水情况，出口压力应正常。
年检	1. 消火栓箱及水泵控制柜内进行清洁保养。
	2. 消防气压给水设备的水应根据当地环境、气候条件不定期更换。
	3. 报警按钮，指示灯及控制线路应正常。
	4. 消防水箱和气压给水设备的玻璃水位计，两端的角阀，在不进行水位观察时应关闭。
	5. 对系统进行一次检测。

(十一) 疏散楼梯、疏散走道、疏散门

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	疏散通道（含疏散楼梯间、前室、疏散走道、安全出口）是否畅通无阻挡物。发现问题及时清理。

(十二) 机械排烟和机械加压送风系统

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	1. 检查排烟口、送风口、排烟防火阀外观状况及手动功能测试。
	2. 检查排烟风机、正压送风机外观及手动功能测试。
	3. 检查排烟风机、正压送风机配电箱（柜）供电情况。
季检	1. 远程启动排烟口、送风口、排烟防火阀功能测试。
	2. 远程启动排烟风机、正压送风机功能测试。
年检	1. 联动测试排烟口、送风口、排烟防火阀。
	2. 联动测试排烟风机和正压送风机。
	3. 检测排烟风机和正压送风机风速、风压。

(十三) 电气火灾监控系统

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	1. 检查系统各部件进行外观。
	2. 检查监控器的实时显示数据是否在正常范围内。
	3. 对现场监控器逐个进行自检和漏电试验检查，应功能完好、动作正常。
	4. 检查主机的数据接收和事件记录是否完整准确。

年检	对系统进行一次监控报警和故障报警记录的检查。
----	------------------------

(十四) 消防电源监控系统

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	1. 检查系统各部件进行外观。
	2. 检查监控器的实时显示数据是否在正常范围内。
	3. 对现场监控器逐个进行自检和漏电试验检查，应功能完好、动作正常。
	4. 检查主机的数据接收和事件记录是否完整准确。
年检	对系统进行一次监控报警和故障报警记录的检查。

(十五) 气体灭火系统

维保周期	实施内容及工作步骤
月检	1. 检查自动气体灭火系统的灭火剂储存容器压力或重量。
	2. 检查气体灭火保护区内报警系统、气体灭火控制盘、紧急启动\停止装置、声光报警装置的运行状态。
	3. 检查管道和喷嘴是否完整无损。
季检	1. 检测气体灭火控制盘各项功能；
	2. 测试断交流电、投备用电源功能。
半年检	1. 测试防火区内探测器报警状况。
	2. 测试气体灭火系统手动/自动控制启停的可靠性。
	3. 测试报警后延时联动控制电磁阀、各报警控制装置、警铃、闪灯。

六、人员驻场

维保单位须提供4名维保人员驻场，两校区分别配备2名专职维保人员24小时驻场实施维保。

驻场人员具有消防设施操作员或建（构）筑物消防员四级/中级及以上资格证书。

七、费用约定

1. 元器件维修和更新费用每单件为 5500 元人民币以内（含）的，由维保单位负责支付；单件维修和更新费用超过 5500 元的，维保单位须向甲方申请，同

时提供维修方案、报价、预算等相关支持材料，并保证所使用的设施设备器材的质量，确保为合格产品，且所报价格不得高于市场报价，经甲方书面确认后，超出部分（即实际费用减去5500元）由甲方负责支付。若在维保合同签订前就已经损坏的元器件维修更新（以合同签订前甲方提供的消防设备损坏情况统计表为依据，详见附件6），以及新增与改造的费用，由甲方支付相应款项。在质保期内的楼宇设备元器件更换由原施工单位负责。

2. 由于当前学校正在进行阜成路家属区社会化改革，本合同在报价时需区分两校区教学区和阜成路家属区两部分分别报价，且报价需按月份逐月报价（具体见附件2）。如本合同生效前，家属区社会化改革完成，则本合同在正式实施过程中需将家属区维保区域去除，费用结算时也同步扣除家属区报价部分金额。如合同生效时家属区社会化改革未完成，则在正式实施过程中需同时涵盖两校区和家属区，费用结算按两校区教学区报价+家属区费用结算；在此期间，若家属区完成社会化改革，家属区的维保费用则按照实际维保月份结算。

3. 本合同所有费用均为含税价款。

4. 甲方付款前，由乙方出具真实、合法、有效且符合甲方财务要求与国家有关法规规定的待支付款项增值税专用发票。若乙方怠于履行以上开票义务或涉嫌开具虚假发票的，甲方可拒绝支付相应款项，且不视为违约。甲方有权拒绝向除本合同约定的乙方指定收款账户外的任何账户付款。乙方所提供的发票票面信息必须完整、准确并加盖乙方发票专用章。

乙方指定收款账户：

名称：北京志法建设工程有限公司

开户行：中国建设银行北京嘉园支行

八、合同金额

合同总价（含税）为人民币¥1504022.88元（大写：壹佰伍拾万零肆仟零贰拾贰元捌角捌分）。

九、付款方式及条件

实行考核制度，按照季度付款方式，在服务满三个月后的次月组织对乙方进行考核，根据考核结果，甲方向乙方支付服务费，每季度支付合同总额的25%。（考核办法详见附件3）

十、项目服务期限

本项目服务期限为两年，自2026年7月1日起至2028年6月30日止。合同一年一签，每年服务期限届满前，甲方对乙方的服务情况进行考核，考核合格后双方续签服务合同。

十一、合同期限及续签要求

(一)本合同期限为一年，即2026年7月1日，至2027年6月30日止。合同期满，自行终止。服务期限内，如学校新增楼宇投入使用，均纳入维保服务范围，合同金额不变。

(二)本年度合同期满后，不再进行续约考核。2028年6月30日(不含)以后的服务另行招标确认服务单位。

(三)一方因不可抗力因素不能继续履行合同时，应至少提前60个工作日通知对方，由双方根据具体情况确定违约方承担责任、部分责任或全部免责。

十二、双方权利与义务

1. 甲方的权利与义务：

- (1) 在乙方达到维保要求后，甲方按合同约定方式支付相应的款项；
- (2) 甲方有权要求乙方提供各类消防设施的维修保养记录；
- (3) 甲方应为乙方的维保提供必要的用电以及存放专用工具地点；
- (4) 乙方做维保时，甲方应予以配合，并负责与其他校内部门的沟通联系；
- (5) 甲方有权对乙方的每次现场维保工作进行监督、检查，并在维保完成后随时进行抽查验证，监督乙方，使乙方维保质量达到消防规范、使用要求。

2. 乙方的权利与义务：

(1) 本合同履行期限内，乙方必须保证甲方所使用的各类消防系统能顺利通过当地消防部门的各种消防检查，并确保第三方检测结果为合格，使各类消防系统达到国家消防技术规范的标准。否则，如果消防管理部门检查发现的问题属于乙方责任，同时，甲方有权减少一个季度维保金额支付且不视为违约，并要求乙方承担因此造成的一切后果。

(2) 乙方有义务对系统存在的问题提出合理化建议，并协助甲方进行整改。

(3) 乙方在维保工作中要严格遵守各项安全操作规程，做好有关防护工作。工作过程中产生的各类废物应按照甲方要求做好处理。

(4) 乙方在履行合同时，要认真、勤勉、敬业，严格遵守学校有关规定，

保证防火安全、治安安全和交通安全。

(5) 乙方应积极配合甲方整理消防档案及消防设施设备器材相关资料，并提供甲方所需的相关数据和资料。

(6) 按照所有消防法律法规完善学校各类登记统计记录，确保符合上级指导部门的要求。

(7) 任何形式的检查中如发现消防设施设备器材未保持完好有效工作状态，所造成的一切后果和责任由乙方承担。发生重大火灾事故，如由于消防设备设施未处于完好可用状态，责任和后果由乙方承担并承担相应的损失赔偿，在追责、赔偿和罚款等完成后，视情况解除与乙方的合同。

(8) 乙方承担灭火器的日常检查，及时发现数量不足、缺失、漏检等情况向甲方通报，发现擅自挪用的情况，立即现场整改。

(9) 乙方服务必须及时到位，保证备品备件充足，在甲方提出维修需求时，一般情况响应不超过4小时，紧急情况下必须第一时间到现场做应急处理。

(10) 乙方负责并承担消防专业咨询服务。根据甲方要求，提供甲方所需要的消防整改方案和消防专业方面的问题咨询及相关资料和数据。

十三、服务响应及培训要求

1. 服务响应：乙方接到甲方维修保养要求，需在2小时内响应，一般性故障应在4小时内解决；较大故障在甲方确定施工方案后48小时内解决。

2. 培训要求：乙方应每月安排专门人员对校内中控室、微型消防站等重点岗位人员进行业务培训，培训主要内容包括学校消防设施运行与使用、管理和日常基本维护等内容。甲方有需要时，应按照甲方要求组织相应培训。

十四、违约责任

1. 若因乙方操作失误而造成的损坏和故障，将由乙方承担零配件及维修的费用。

2. 如因乙方技术水平达不到维修保养要求，不能保证甲方设备正常运行，甲方有权拒绝支付合同规定的款项，同时解除合同。乙方应返还相应维修保养费，并赔偿甲方因此造成的一切损失（包括实际损失和预期损失）。

3. 乙方未经甲方许可擅自转包或分包本合同全部或部分义务的，甲方有权解除本合同。乙方应返还相应维修保养费，并赔偿甲方因此造成的一切损失（包括实际损失和预期损失），并向甲方支付合同总价款30%的违约金。

4. 维修保养质量不合格的，乙方应当立即采取补救措施，直至达到合同约定

的质量标准，由此产生的费用和违约责任均由乙方承担，且每不合格一次，处以本合同总金额5%的违约金，所造成的损失由乙方承担；如累计达到三次将被视为实质性违约，甲方有权解除合同。乙方应赔偿甲方本合同总金额20%的违约金，该违约金不足以弥补甲方损失的，以实际损失为准。

5. 乙方承诺并保证在履行本协议及相关工作的过程中，均不违反任何法律法规、不侵犯任何第三人权利、不存在任何权利瑕疵，乙方与第三方发生的任何经济往来和债务纠纷均与甲方无关，否则由乙方自行承担由此造成的全部责任。若因可归咎于乙方或其工作人员原因导致甲方被诉讼、行政处罚时，乙方应承担甲方的所有费用，包括但不限于诉讼费、律师费及可能的和解费、罚款及损害赔偿等，若该等侵权行为造成甲方受到实际损失的，乙方应当赔偿甲方的全部损失（含实际损失和预期利益损失）。

6. 争议解决。合同履行中如发生争议，双方应协商解决，如未达成共识，应向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

7. 合同的终止和解除

本合同期限内，经甲乙双方协商一致可以解除本合同，解除合同须双方签订书面的解除协议，本合同自解除协议生效之日解除。

发生以下情形之一时，甲方有权单方解除本合同，本合同自解除通知到达乙方时解除：

(1) 乙方工作完成情况不能达到甲方标准，甲方向乙方提出限期整改要求，乙方未进行限期整改或整改后仍然不符合甲方要求的；

(2) 未经甲方事先书面同意，乙方擅自将本合同项下的全部或部分内容转包、分包或转让或开具虚假发票的；

(3) 因可归咎于乙方或乙方工作人员的原因，造成甲方重大损失的，或发生其他事故的，或导致本合同难以继续履行的；

(4) 乙方发生其他重大违法违约情形。

十五、其它

1. 本合同条款的任何变更、修改或增减、须经双方协商同意后，签署补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同未尽事宜，双方可协商签订补充合同，补充合同与本合同具同等效力。本合同与补充协议有不一致时，应以补充协议约定为准。

3. 附件作为合同不可分割的组成部分，具有同等法律效力。

4. 本合同一式玖份，甲方持柒份，乙方持贰份，具有同等法律效力，经双方法定代表人或委托代理人（须持授权委托书）签字或签章并加盖公章或合同专用章后生效。

5. 本合同约定的双方地址适用于双方各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达地址，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

6. 为保证服务质量，执行本合同相关的所有通知、函件、及执行细节等，均应通过如下联系人及联系方式进行沟通：

甲方联系人：葛贤涛，联系方式：010-68984773

乙方联系人：梁妍，联系方式：010-63722558

如任意一方需要变更上述联系人的，应当于变更前3个工作日内通知对方，如因未及时通知对方导致核对迟延的，由迟延履行方承担责任。

附件：

附件 1：北京工商大学火灾自动报警系统及水系统维保服务具体内容

附件 2：北京工商大学火灾自动报警系统及水系统维保服务报价表

附件 3：北京工商大学消防维保考评办法

附件 4：中标通知书

附件 5：服务承诺

附件 6：北京工商大学消防设备损坏情况统计表

甲 方：北京工商大学
名 称：（印章）
全权代表：李王岩（签字）
2026年 6月 29日
地址：北京市海淀区阜成路 33 号
邮政编码：100048
电 话：010-68984323
开户银行：北京银行阜裕支行
帐 号：01090373100120109102730

乙 方：北京志法建设工程有限公司
名 称：（印章）
全权代表：李明洋（签字）
2026年 6月 29日
地址：北京市丰台区南三环西路 78 号
B 座 3001 室
邮政编码：100071
电 话：010-63722558
开户银行：中国建设银行北京嘉园支行
帐 号：1105 0162 8000 0000 0180

附件 1:

北京工商大学火灾自动报警系统及水系统维保服务具体内容

序号	建筑楼名称	建筑面积 (m ²)	喷淋	报警	消火栓	报警联网	防排烟	防火卷帘	泵房	气体灭火	高位水箱	蓄水池	应急照明	电气火灾	消防电源监控
卓成路西教学区 (59475 m ²)															
1	图书馆	5560 m ²	√	√	√	√	√		√	√		√	√	√	√
2	综合楼	13200 m ²	√	√	√	√	√		√	√	√	√	√	√	√
3	外事楼	3200 m ²	√	√	√	√	√						√	√	√
4	西区食堂	6000 m ²	√	√	√								√	√	√
5	居然商科楼 (教一楼)	6200 m ²		√	√	√							√	√	√
6	教二楼	2300 m ²		√	√					√			√		
7	德信汇福楼 (教三楼)	10300 m ²	√	√	√	√	√		√	√	√	√	√	√	
8	中一楼	1200 m ²		√	√								√	√	
9	中二楼	1200 m ²		√	√								√	√	
10	中三楼	4800 m ²		√	√	√							√	√	√
11	校医院	1200 m ²		√		√							√		
12	西区 12 号楼	2300 m ²		√	√	√							√	√	√
13	东门小二楼	1400 m ²		√		√							√		
14	后勤办公楼	615 m ²		√	√	√								√	
卓成路东教学区 (101395 m ²)															
15	科教楼北楼	10200 m ²	√	√	√	√	√		√		√	√	√	√	√
16	耕耘楼及配楼	21400 m ²		√	√	√	√		√	√	√	√	√	√	√
17	化工实验楼	10300 m ²		√	√	√	√		√		√	√	√	√	√
18	1 号楼	4600 m ²		√	√	√							√	√	
19	阶梯教室	1100 m ²		√	√	√							√	√	
20	礼堂	1600 m ²		√	√	√	√						√	√	√
21	东区食堂	5100 m ²		√	√	√							√	√	
22	国际公寓	3400 m ²		√	√	√							√	√	√
23	东区 8 号楼	1200 m ²		√	√	√							√	√	√
24	学生公寓 3 号楼	23600 m ²	√	√	√	√	√	√	√		√	√	√	√	√
25	学生公寓 4 号楼	6500 m ²		√	√	√			√				√	√	√

序号	建筑楼名称	建筑面积 (m ²)	喷淋	报警	消火栓	报警联网	防排烟	防火卷帘	泵房	气体灭火	高位水箱	蓄水池	应急照明	电气火灾	消防电源监控
26	学生公寓5号楼	4500 m ²		√	√	√							√	√	
27	北二街实验楼	1900 m ²		√		√							√	√	
28	中水站实验室	500 m ²		√		√							√	√	√
29	东区14号楼	1100 m ²		√	√	√							√		
30	彤程宁致楼 (东9号楼)	4995 m ²	√	√	√	√	√			√			√	√	√
阜成路西家属区 (46940 m ²)															
31	甲3楼	15628 m ²	√	√	√	√	√		√		√	√	√	√	√
32	甲4楼	13612 m ²	√	√	√	√	√		√		√	√	√	√	√
33	电子楼	1000 m ²		√	√	√							√	√	√
34	老干部活动中心	500 m ²		√		√							√		√
35	甲6楼	3900 m ²		√	√	√								√	
36	甲8楼	3800 m ²		√	√	√								√	
37	甲9楼	2900 m ²		√	√	√							√	√	
38	西区青年公寓	2800 m ²		√	√	√							√	√	
39	西区前楼	2800 m ²		√		√							√		
阜成路东家属区 (35262 m ²)															
40	甲2楼	20316 m ²		√	√	√			√		√	√	√		√
41	东区青年公寓	2600 m ²		√	√	√			√				√	√	√
42	轻甲4楼	7808 m ²	√	√	√	√			√		√	√	√		√
43	甲8楼	4538 m ²			√				√			√			
良乡校区															
东区 (教学区) (118810 m ²)															
44	钟楼	800 m ²		√	√	√							√	√	√
45	游泳馆	4980 m ²	√	√	√	√							√		
46	文体馆	9900 m ²		√	√	√		√					√	√	√
47	教学与统计学院	5900 m ²		√	√	√							√	√	√
48	工科实验楼	5100 m ²		√	√	√		√		√			√	√	√
49	工一楼	6600 m ²		√	√	√							√	√	
50	工二楼	8500 m ²		√	√	√							√	√	
51	健盛楼 (工三)	8500 m ²		√	√	√							√	√	

序号	建筑楼名称	建筑面积(m ²)	喷淋	报警	消火栓	报警联网	防排烟	防火卷帘	泵房	气体灭火	高位水箱	蓄水池	应急照明	电气火灾	消防电源监控
	楼):														
52	师生服务中心	4000 m ²	√	√	√	√							√	√	√
53	法学院	4400 m ²		√	√	√			√				√	√	√
54	文二楼	17400 m ²		√	√	√							√	√	
55	文三楼	8500 m ²	√	√	√	√	√	√					√	√	√
56	传媒与设计学院A楼	1550 m ²		√	√	√							√	√	
57	传媒与设计学院B楼	5780 m ²		√	√	√							√	√	
58	配电室(1号开闭站)	400 m ²		√		√				√			√	√	
59	外事接待中心	700 m ²			√								√	√	
60	学术交流中心	5600 m ²	√	√	√	√		√		√			√	√	√
61	图书馆	20200 m ²	√	√	√	√		√		√			√	√	√
中区(生活区)(200715 m ²)															
62	行政楼	4800 m ²		√	√	√		√					√	√	√
63	配电室(2号开闭站)	300		√		√				√			√	√	
64	综合南楼	4700 m ²		√	√	√		√					√	√	
65	经济学院	10400 m ²	√	√	√	√	√		√				√	√	
66	综合北楼	11200 m ²		√	√	√	√	√		√			√	√	√
67	学生公寓8号楼	11100 m ²		√	√	√							√	√	
68	学生公寓7号楼	6600 m ²		√	√	√							√	√	
69	学生公寓4号楼	11700 m ²		√	√	√							√	√	
70	学生公寓3号楼	6900 m ²		√	√	√							√	√	
71	公共事务处办公楼	700 m ²		√	√	√			√	√		√	√	√	
72	学生公寓1号楼	6900 m ²		√	√	√							√	√	
73	学生公寓2号楼	11700 m ²		√	√	√					√		√	√	√

序号	建筑楼名称	建筑面积 (m ²)	喷淋	报警	消火栓	报警联网	防排烟	防火卷帘	泵房	气体灭火	高位水箱	蓄水池	应急照明	电气火灾	消防电源监控
74	学生公寓5号楼	6600 m ²		√	√	√							√	√	
75	学生公寓6号楼	11500 m ²		√	√	√							√	√	
76	学生公寓9号楼	6600 m ²		√	√	√							√	√	
77	学生公寓10号楼	11100 m ²		√	√	√							√	√	
78	商学院	5900 m ²	√	√	√	√							√	√	√
79	工科实训基地 (金工车间)	600 m ²		√	√	√							√		
80	轻工食品大楼 AB座	70915 m ²	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
81	健康驿站	500 m ²	√	√	√	√	√	√		√			√	√	√
西区(二期)(58900 m ²)															
82	二期学生活动中心	16000 m ²	√	√	√	√	√	√		√			√	√	√
83	锅炉房	1100 m ²		√	√	√							√	√	
84	学生公寓14号楼	10300 m ²	√	√	√	√	√						√	√	√
85	学生公寓13号楼	10300 m ²	√	√	√	√	√		√				√	√	√
86	学生公寓12号楼	10600 m ²	√	√	√	√	√				√		√	√	√
87	学生公寓11号楼	10600 m ²	√	√	√	√	√						√	√	√

附件 2:

北京工商大学火灾自动报警系统及水系统维保服务报价表

序号	报价项目	项目面积(m ²)	报价(万元)/年		
1	两校区教学区	539295	报价/年: 65.254692 万元		
2	阜成路家属区	82202	全年报价/年: 9.946452 万元	2026年7月份	0.828871
				2026年8月份	0.828871
				2026年9月份	0.828871
				2026年10月份	0.828871
				2026年11月份	0.828871
				2026年12月份	0.828871
				2027年1月份	0.828871
				2027年2月份	0.828871
				2027年3月份	0.828871
				2027年4月份	0.828871
				2027年5月份	0.828871
2027年6月份	0.828871				
3	合计面积	621497	合计报价/年: 75.201144 万元		

附件 3:

北京工商大学消防维保考评办法

(2026 年修订)

一、 考评目的

1. 对履行合同约定情况进行评价，作为支付维保款的依据。
2. 梳理工作中发现的各类问题，拟定整改方案，及时消除隐患，保障全校消防系统正常运行。
3. 对下一季度工作进行部署与要求，提升工作计划性。

二、 考评对象

消防系统维保单位。

三、 考评频次

每季度一次。

四、 考评时间

一般安排在所考核季度的下月上旬。

五、 考评小组

考评组成员由保卫处分管消防工作副处长、分管消防保卫干部和用户单位人员组成。

用户单位为学校各单位的消防安全管理人或者联系人，每次考核邀请 2 名人员参加。

六、 考评内容

考核采取百分制，满分为 100 分，主要包括以下内容：

1. 文明工作与遵规守纪情况(10分)。维保人员在施工过程中应遵守安全、环保相关规定，不能影响学校正常教学和工作。未按要求执行到位，每次扣2分。施工过程中因环保、安全或扰民等问题被教职工投诉的，每次扣2分。

驻场维保人员违反学校相关管理规定，给学校造成损失或被学校领导批评的，视情节扣 5-10 分，问题严重约谈维保单位负责人，赔偿学校与相关人员全部损失。

2. 人员驻场与技术水平情况（10分）。按照合同要求保证驻场人员数量，缺一个扣5分；技术水平满足不了维保要求，扣5-10分。

3. 维保响应与维修质量情况（10分）。主要考核维保人员响应时间和故障修复时间。未按要求到达现场的，一般故障每次扣2分，严重故障每次扣3分；未按要求恢复设备正常运行的，一般故障每次扣2分，严重故障每次扣3分。连续三次出现未按规定时间到场或未按时限排除故障的，扣10分。

4. 工作部署实施情况（20分）。主要考核计划任务与日常安排任务的实施情况。具体内容依据《北京工商大学保卫处消防设施维护管理制度》、月度工作计划以及保卫处负责消防老师安排任务情况。因维保自身原因没有完成的，每项扣3分。

5. 消防系统运行情况（10分）。包括系统中存在的问题、处置情况与维保建议。问题排查不全面扣3分，原因分析不清楚扣3分，方案建议不完善扣3分。

6. 下季度工作计划安排情况（10分）。主要考核计划科学合理性。内容不完整、安排不合理、方案不科学的酌情扣分。

将以上 2-6 项内容放到维保报告中体现。

7. 维保记录质量情况（10分）。包括设备故障情况、故障原因、处理方法、处理结果、处理完成时间和维保人员等信息。缺一项或者记录不准确扣2分。

8. 上级与属地消防部门检查情况（20分）。被上级部门或公安消防部门查到消防设备如因维保不到位原因引起的，严重问题扣20分，一般问题扣10分，小问题扣5分。如因此受到执法单位罚款的扣20分，罚款部分由维保单位承担。

9. 加分情况。

（1）及时出动，扑灭火患，避免引起事故与损失的，加10分。并给予个人以物质奖励。

（2）积极协助学校完成项目方案设计与预算的，加5分。

七、 考评组织

1. 维保单位提交消防维保工作季度报告并汇报。

2. 考评人员查看《建筑消防设施维护保养记录本》、《建筑消防设施维修更换记录本》、《建筑消防设施测试记录本》、《消防泵房巡检记录本》和《建筑消

防设施巡视检查记录本》等登统计本，抽查月消防维保计划、工作落实进度、每月消防设施巡查情况及月维保工作总结。

3. 维保人员退场，考评人员打分。

八、 结果使用

季度考核得分在 80—85 分的，由保卫处对维保单位负责人进行约谈并提出警告；考核得分在 79-70 分的，扣除季度维保经费的 10%；低于 70 分，扣除 20%。低于 60 分，终止合同。年度内有 2 次以上考核得分低于 80 分的，校方可选择终止当年合同。

九、 相关要求

为保证工作效率，及时解决工作的问题，保卫处每月组织月度工作例会，维保单位提交月度工作报告，研究确定下月工作安排与相应任务。月度报告内容为考核内容的 4-6 项。

北京工商大学保卫处
2026 年 4 月 1 日

附件 4: 中标通知书

中 标 通 知 书

项目名称: 2026-2028年度北京工商大学火灾自动报警系统及水系统维护保养服务

招标编号: BMCC-ZC26-0380

01包

中标人: 北京志法建设工程有限公司

投标报价: 1504022.88 元

请贵单位自本通知书发出之日起30日内, 与采购人办理签订合同事宜。合同签订后2个工作日内, 请将合同扫描件发送到FC@zbbmcc.com邮箱(或将一份合同原件送达代理机构), 以便代理机构及时办理投标保证金退还。

北京明德致信咨询有限公司



北京明德致信咨询有限公司

地址: 北京市海淀区学院路30号科天工大厦B座17层1709室

电话: 010-82370045

邮箱: FC@zbbmcc.com

附件 5：服务承诺

第一节 服务网点

为了更快更高效地服务于客户，公司目前已建立消防维保售后维修服务部，将对贵单位提供 7*24 小时紧急维保响应服务。

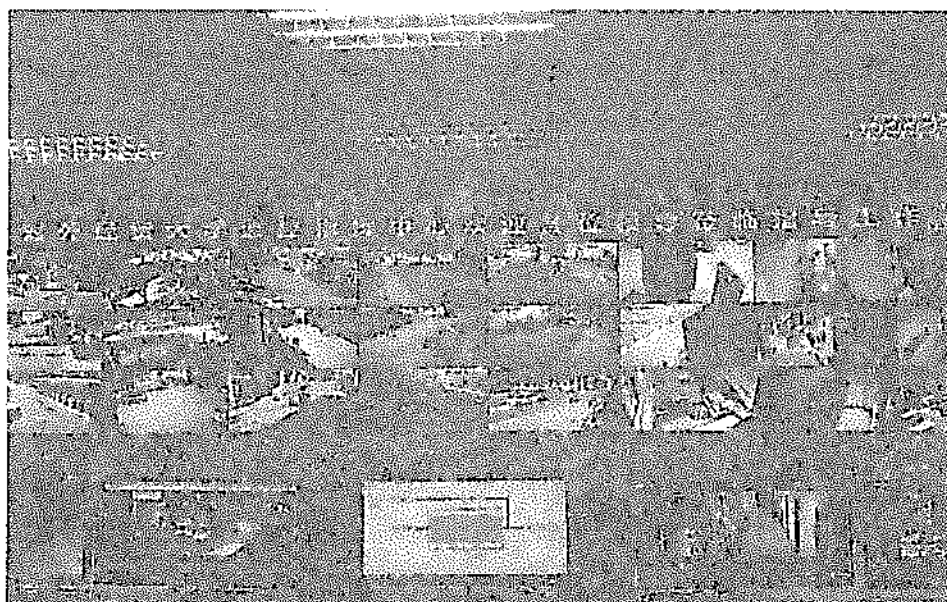
公司总部 24 小时联系人：梁妍 电话：17622856314

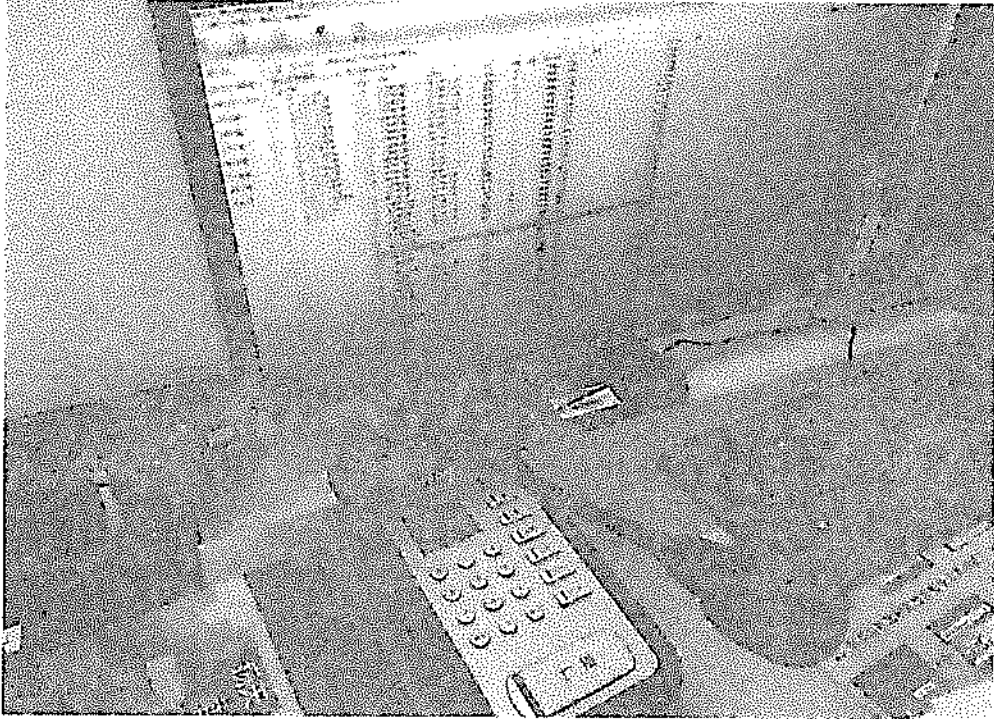
1、我公司施工维保过许多类似于贵单位这样的大学消防项目，如：对外经济贸易大学、北京舞蹈学院、首都体育学院、北京化工大学、中央财经大学、北京工商大学、外交学院、北京交通大学、中国地质大学（北京）、中央美术学院、北京邮电大学、中央财经大学、中国劳动关系学院等。

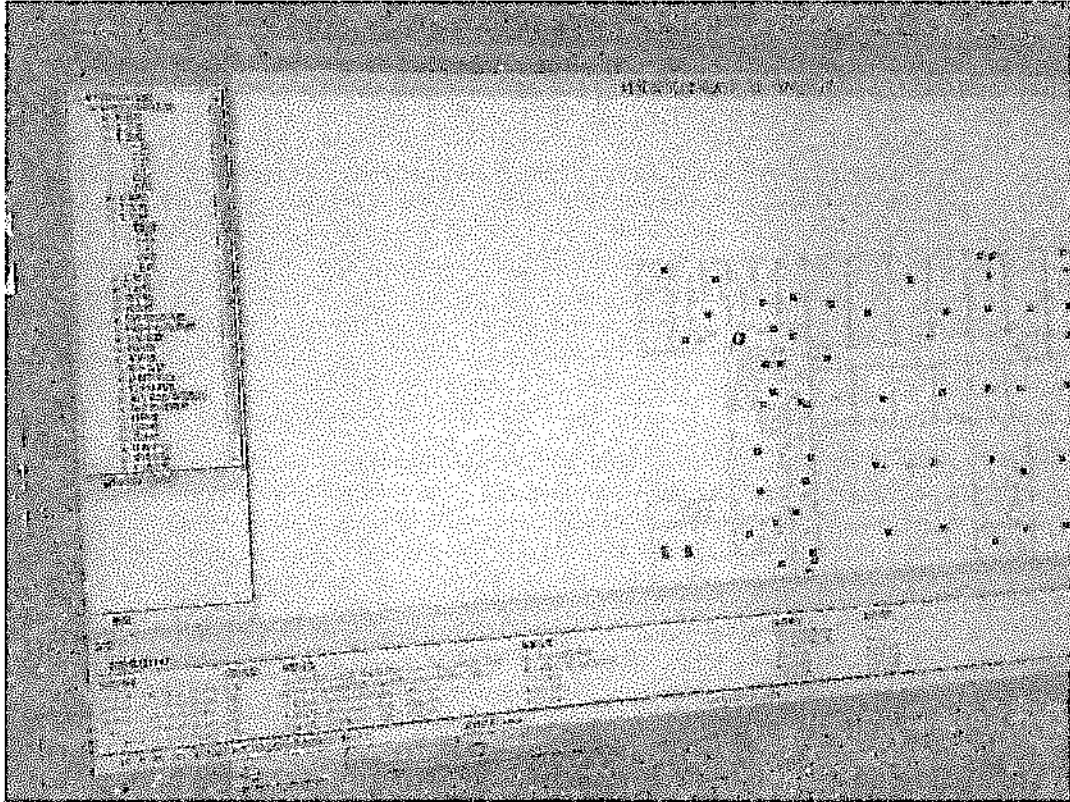
（1）由于贵单位为院校办公场所，我公司在维保各区域时，要求消防维保人员尽可能在不影响师生上课及正常办公的情况下进行维护保养检修。

（2）对运行中的消防设施存在的隐患和问题的做到及时发现，并向贵方讲清隐患部位，提出整改建议。

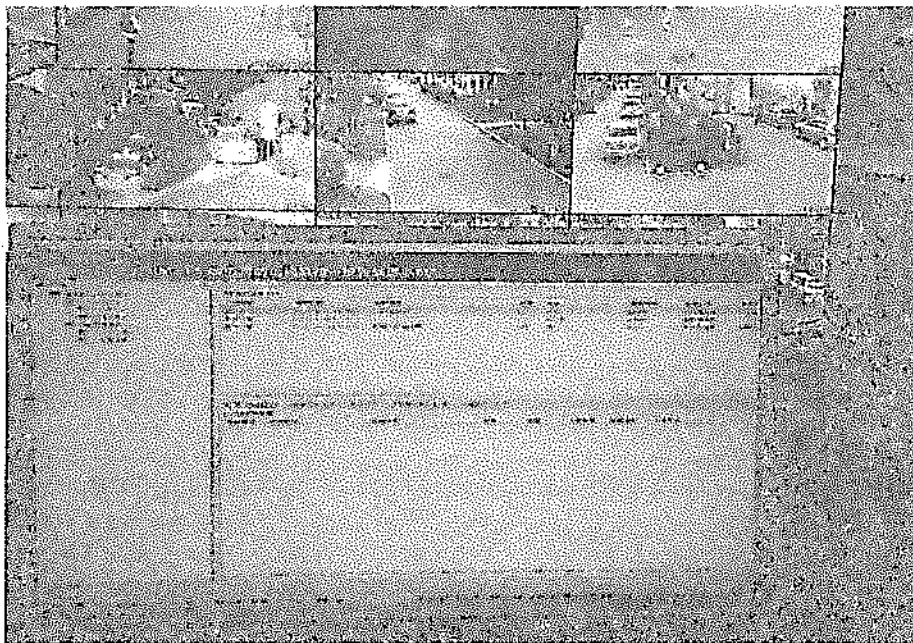
2、消防远程监控管理系统，图为我公司消防维保人员正对对外经济贸易大学远程监控管理系统主机进行检查、分析故障火警信息，并对数据进行处理。

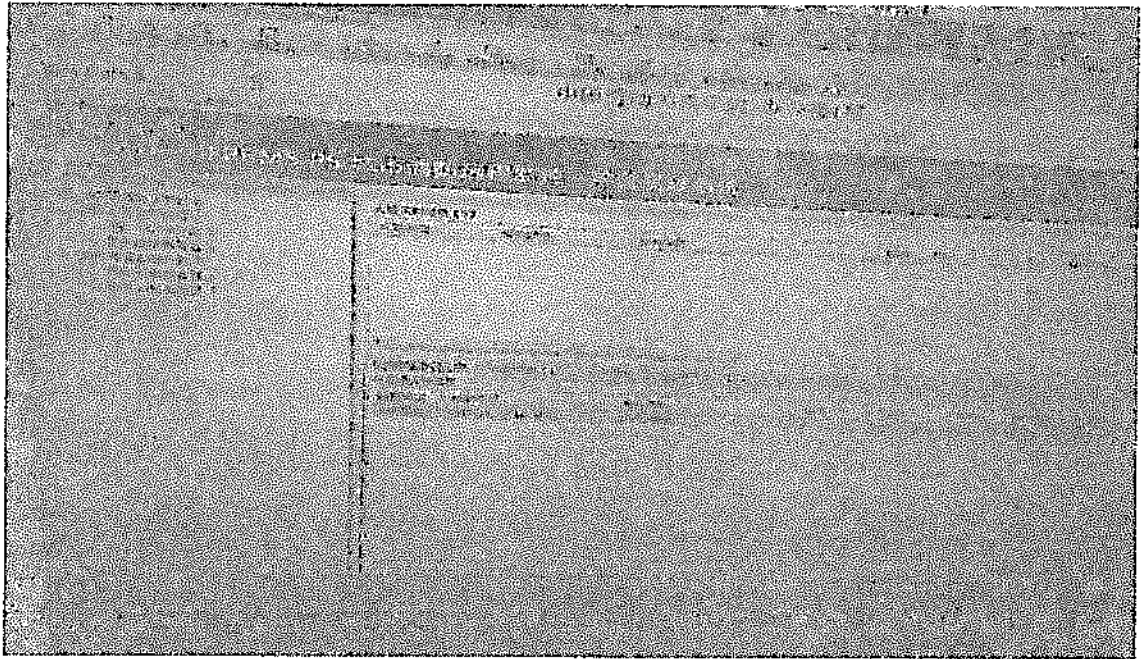
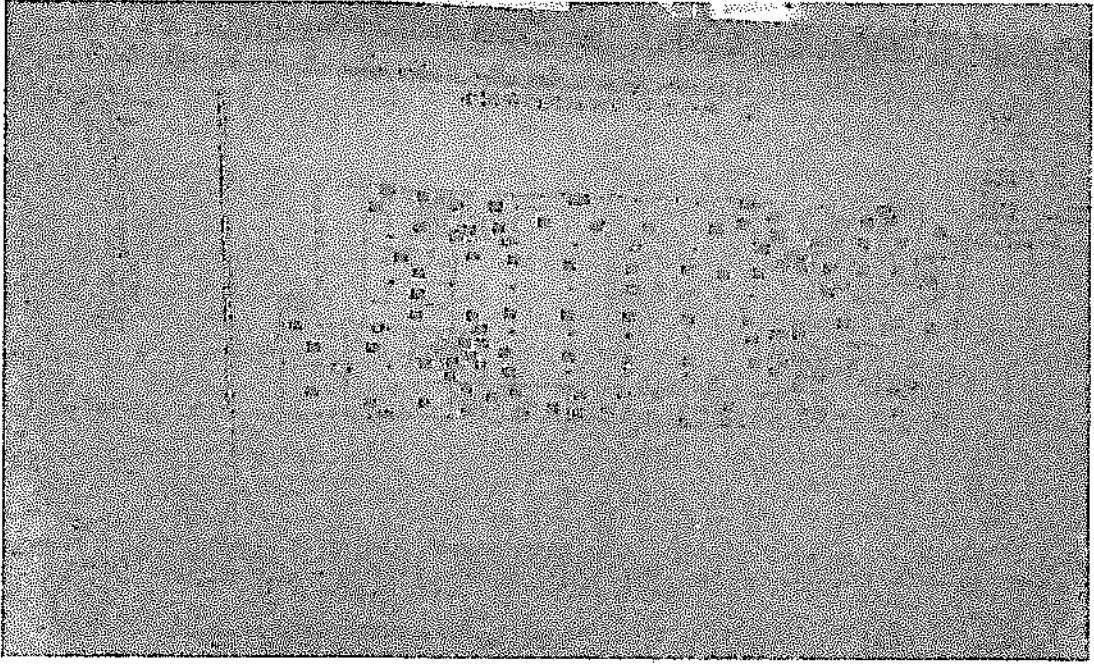






3、城市消防远程监控系统。图为我公司消防技术员正对中国劳动关系学院城市消防远程监控系统进行排查，并对火警类型、火警部位等信息进行受理、汇总、分析。





第二节 针对本项目的服务团队表承诺

致:北京工商大学

如我公司有幸为贵校提供消防设施维护技术服务,我公司将郑重承诺组建一支技术力量雄厚,人员齐全、设备先进的服务团队为贵公司服务。主要如下:

- 1) 按照招标文件要求配置运维人员。
- 2) 所有运维服务团队成员均 100%持证上岗。
- 3) 日常维护人员固定,年流失率不超过 5%。
- 4) 项目经理固定,如确实要更换项目经理,提前 15 日通知甲方。
- 5) 服务团队的所有人员的相关证书均提供一份带公章的复印件交给甲方存档。
- 6) 更换运维人员时,新入场人员资质及技术能力不低于原服务人员。
- 7) 所有运维人员,着装规范、统一。在甲方现场工作期间,行为举止规范,不得从事与工作无关活动。
- 8) 北京工商大学作为我公司的重点项目,我公司 7*24 小时服务热线,提供 4 名消防维保驻场人员(两校区各 2 名)对贵单位进行 24 小时驻场维保服务;遇有重大安保活动或学校需要时,除在校驻场维保人员在场外再提供多名维保人员进行临时驻场直到活动结束后,确保消防设施安全有效地运行。
- 9) 我方提供 7*24 小时维保热线,维保设备出现故障立即响应,并排除故障;在接报后立即响应,在校维保驻场人员在 10 分钟内到达现场进行故障处理,我方保证设备故障在接报后的 2 小时内得到解决;若未解决提供临时处理方案和措施;配合学校做好消防演练工作。本项目的驻场维护技术人员,选用技术经验丰富,在公司任职多年的技术人员进行驻场维保服务。确保驻场维保技术人员的稳定性。杜绝隔三差五换驻场维保人员,给校方管理及技术服务提供不便。

第三节 服务承诺及售后服务支持

致：北京工商大学

如我公司有幸中标，我公司将承诺为贵校提供如下服务承诺：

1、严格按照招标文件及甲方相关要求，为甲方的消防设施提供技术服务。

2、中标后立即组建“北京工商大学消防维保服务项目部”。项目经理具有一级注册消防工程师证书，所有运维人员均 100%具有建（构）筑物消防员中级及以上资格。

3、北京工商大学作为我公司的重点项目，我公司 7*24 小时服务热线，提供 4 名消防维保驻场人员（两校区各 2 名）对贵单位进行 24 小时驻场维保服务；遇有重大安保活动或学校需要时，除在校驻场维保人员在场外再提供多名维保人员进行临时驻场直到活动结束，确保消防系统设施安全有效地运行。

4、提供常用备品备件，并将备品备件存放入甲方仓库。

5、我方每月组织人员进行培训，培训内容：消防系统常规使用方法及操作事项。

6、优惠条件：

在正式进入消防维护保养服务前，如检查发现楼宇有灭火器玻璃及消火栓玻璃破损或人为损坏的，我公司承诺将免费更换。

元器件维修和更新费用每单件为 5500 元人民币以内（含）的，由我方负责支付；单件维修和更新费用超过 5500 元的，我方向采购人申请，同时提供维修方案、报价、预算等相关支持材料，并保证所使用的设施设备器材的质量，确保为合格产品，且所报价格保证不高于市场报价，经采购人书面确认后，超出部分（即实际费用减去 5500 元）由采购人负责支付。若在维保合同签订前就已经损坏的元器件维修更新，以及新增与改造的费用，由采购人支付相应款项。

7、我方每周、每月对设备设施进行巡检，每季度对系统进行维护保养，及时消除故障隐患，消防系统的日常维护保养进行检查检测，并出具检查测试报告。

8、维保工作区域内，遵守学校管理制度，确保维保、维修工作不影响正常的教学、工作和生活秩序。

9、在元旦、春节、十一等重大节日与学校寒暑假放假前，我方对整个系统进

行全面维护，保证在假期期间正常运行。

10、每月根据本月维保情况出具维保情况报告，并由甲乙双方签字确认。

11、在维保期间，我方维保人员穿着统一制服，服从学校工作人员的管理和安排。保证师生正常工作、学习、生活的前提下进行维保工作，不得私自进入学生宿舍和实验室等区域。

12、我公司保证校园内所有消防设施设备器材随时处于完好有效可用状态；协助甲方顺利通过消防部门的各种检查。

13、其他安全措施

1) 我公司承诺将对投入该项目的现场维护保养及后期工程改造人员，进行个人身份信息登记，并报送甲方留存。

2) 维护保养完毕之后要及时对施工地点进行消毒。

3) 为了保障维护保养及后期工程改造现场人员的安全，我公司杜绝员工乘坐公共交通工具上下班。项目实施过程中公司决定统一安排车辆将员工送至维保场地，并保证每位在场的维保人员均经过严格的消毒。

14、防噪声污染措施

1) 降低电锤振动器噪音，将高频振动器施工改为低频率振动器，以减少施工中带来的烦躁噪声。

2) 为了不影响学校教学工作，施工时间与校方协商，可根据学校的实际情况安排夜晚施工。

3) 材料不准从车上往下扔，采用人扛下车和接力搬运，钢管及金属类设备堆放不发生大的声响。

4) 对施工人员进行进场文明施工教育，施工中或生活中杜绝大声喧哗，特别是晚十点后，不准发生人为噪声。

15、施工现场扬尘控制要点和控制措施

1) 办公楼、行政楼，施工现场内产生的灰尘，采用塑料布遮盖或喷水洒水等防尘措施。

2) 施工场所上切割管材机械等易产生粉尘的设备，安置在相对封闭的操作棚内，产生的铁屑、废料等及时进行清理。

3) 施工场所在清扫时, 采用洒水或吸尘措施。

17、售后服务网点明细表

售后服务机构名称: 北京志法建设工程有限公司

本项目总负责人姓名: 梁妍

职务: 业务经理

联系方法: 17622856314/010-63722558

地址: 北京市丰台区南三环西路 78 号 B 座 3001 室

我公司承诺由梁妍负责有关的咨询查询、签定执行合同、无条件履行售后服务承诺。

附件6:

北京工商大学消防设备损坏情况统计表

根据甲乙双方约定,以下消防设备在本合同签订前损坏,后续如甲方确定由乙方进行维修或更换,产生的全部费用由甲方支付。除本表明确内容之外的其他消防设施设备,视为目前未损坏,在合同期限内如需进行维修,参照本合同正文第七条“费用约定”有关条款执行。

序号	校区	楼宇	具体位置	设备名称	目前现状
1	阜成路校区	综合楼	地下一层 泵房	2台 消防泵配电柜	已超出建议使用年限
2	阜成路校区	耕耘楼	主楼3-10 层,配楼 1-6层	防火门	老化变形、关闭不严
3	阜成路校区	轻甲 4楼	1-15层	防火门	老化变形、关闭不严
4	良乡校区	宿舍 13号楼	地下消防 泵房	1台 排污泵配电柜	已超出建议使用年限
5	良乡校区	文体馆	1-3层	防火门	老化变形,关闭不严
6	良乡校区	信息楼	1-3层	防火门	老化变形,关闭不严
7	良乡校区	中区公 寓	1-10号楼	防火门	老化变形,关闭不严
8	良乡校区	艺术B	1-3层	防火门	老化严重,关闭不严
9	良乡校区	西区食 堂+学活	1-3层	防火门	老化严重,关闭不严
10	良乡校区	图书馆		湿式报警阀组	老化、锈蚀严重

11	良乡校区	信息楼	湿式报警阀组	老化、锈蚀严重
12	良乡校区	师生服务中心	湿式报警阀组	老化、锈蚀严重
13	良乡校区	游泳馆	湿式报警阀组	老化、锈蚀严重
14	良乡校区	商学院	湿式报警阀组	老化、锈蚀严重
备注	消防管线因老化锈蚀严重等原因导致产生故障的需进行抢修的,针对具体问题由乙方向甲方提供报价,甲方确认后与维修更换,所需金额由甲方支付。			

甲方: 北京工商大学 乙方: 北京志法建设工程有限公司
 名称: (印章) 名称: (印章)
 全权代表: [Signature] (签字) 全权代表: 李明洋 (签字)
 2026年 6月 29日 2026年 6月 29日